

AORIF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
D'ILE-DE-FRANCE

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2024

RELEVER LES DÉFIS FRANCILIENS DU LOGEMENT SOCIAL



SOMMAIRE

ENTRETIEN CROISÉ
PRÉSIDENT - DIRECTRICE
02 — 03

2024 EN QUELQUES
ÉVÈNEMENTS MARQUANTS
04 — 05

FÉDÉRER ET IMPULSER
06 — 07

ÉCLAIRER ET ENGAGER
12 — 13

LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL
EN ÎLE-DE-FRANCE
20 — 21

SOUTENIR ET ACCOMPAGNER
22 — 23

INNOVER ET EXPÉRIMENTER
30 — 31

Publication éditée en mars 2025 par l'AORIF • 15 rue Chateaubriand • 75008 Paris • Tél.: 01 40 75 70 15 • aorif.org • Directrice : Anne-Katrin Le Doeuff •
Responsable communication : Vincent Rougeot • Conseil éditorial : Céline Jacquier • Conception graphique : Nathalie Bastide • N° ISSN: 2551-1394 • Imprimé sur papier PEFC.

Crédits photos : p.4 et p.36 : © Lionel Belluteau - Rosny-sous-Bois - BATIGERE Habitats Solidaires • p.6-7 : © Luc Nobout - Paris 12^{ème} - RIVP •
p.8 et p.19 (au centre de la page) : © Caterina Suzzi - Aubervilliers (Regard neuf 3) - CDC Habitat • p.9 : (en haut) © Caterina Suzzi - « Chers voisins » - 1001 Vies Habitat ;
p.9 : © Vincent Baillais - Paris 12^{ème} - Paris Habitat • p.12-13 : © Compagnie lu² - Sevran - Toit et Joie - Poste Habitat • p.16 : © Fabrice Gaboriau - L'Haÿ-les-Roses - Toit et Joie -
Poste Habitat • p.17 : © Erwann Le Gars - AFFIL ; © Frédéric Achdou - Paris 19^{ème} - Paris Habitat • p.18 et p.30-31 : © Hervé Abbadie - Choisy-Le-Roi - Valophis Habitat •
p.19 en bas à gauche : © Frédéric Achdou - Saint-Cyr-l'École - Valophis Habitat ; en bas à droite : © Cécile Armenault - Bagneux - IDF Habitat •
p.22-23 : © Axel Heise - Montigny - Toit et Joie - Poste Habitat • p.26 : © Luca Nicolao - Noisy-sur-Marne (Regard neuf 3) - BATIGERE •
p.28 : © Axel Heise - Fontenay-aux-Roses - Toit et Joie - Poste Habitat • p.34 : © Kamel Khalfi - Saint-Mandé - Valophis Habitat.

FAIRE BOUGER LES LIGNES POUR SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT ABORDABLE

Nous avons une conviction forte : il appartient au mouvement Hlm francilien d'inspirer, d'inventer et de mettre en œuvre les réponses aux enjeux collectifs qui font l'avenir du logement social en Ile-de-France. Une région où la crise du logement atteint une ampleur inédite.

Nous voulons rassembler les organismes de logement social, fédérer les énergies, expérimenter et faire émerger les solutions de demain pour rendre au logement abordable la place qu'il mérite dans la vie de chacun.

Pas question de céder à la résignation !

Ensemble, faisons bouger les lignes pour imaginer une région au développement harmonieux, plus équilibrée, attentive aux besoins essentiels de ses habitants.

Retrouvons le sens profond de notre mission d'intérêt général :
le logement doit redevenir le ciment
de la cohésion sociale, le fondement d'une région solidaire.

ENTRETIEN CROISÉ

Damien Vanoverschelde,
Président

Anne-Katrin Le Doeuff,
Directrice de l'AORIF



Dans quel contexte le mouvement Hlm francilien a-t-il évolué en 2024 ? Quel bilan dresser ?

Anne-Katrin Le Doeuff

Dans cette région capitale qui concentre de multiples enjeux, l'année a été pour le moins contrastée. Les Jeux Olympiques et Paralympiques nous ont fait vivre une véritable parenthèse enchantée, contrebalancée par les nombreuses tensions enregistrées par le secteur, tant au plan national que local. Citons l'instabilité politique, ainsi que le retrait des financements émanant de certaines collectivités pour lesquelles le logement demeure une compétence facultative. Nous entrevoyons une autre tendance : celle de faire porter aux bailleurs sociaux la responsabilité de compétences qui relèvent des pouvoirs publics. C'est ce que montrent les négociations tendues autour de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB). Pour autant, nous restons optimistes quant à la puissance du collectif que nous représentons et à sa capacité à se mobiliser, dans un juste équilibre entre apport de solutions en propre et propositions aux décideurs publics leur permettant de s'en saisir dans le champ de leurs compétences.

« Notre discours, fédérateur, nous offre un rayonnement accru. »

Damien Vanoverschelde

Damien Vanoverschelde

Force est de constater que nous sommes de plus en plus écoutés et respectés. Notre discours, fédérateur, nous offre un rayonnement accru. En outre, les organismes ont finalement plutôt bien résisté en termes de production et de réhabilitation. Nous affichons des résultats au-delà des objectifs assignés mais loin des besoins et prenons une part active à la chaîne de valeur de la construction et du bâtiment. Au sein de l'Alliance pour le Logement en Ile-de-France, dont nous faisons partie depuis sa création en 2024 et qui rassemble les principaux acteurs du secteur, nous posons un constat unanime et consensuel sur l'urgence de répondre à la crise. Malheureusement la réponse politique tarde.

2024 représente le terme du projet stratégique sur 3 ans défini par l'association. Quelles avancées souhaitez-vous mettre en avant ?

D.V.

Au-delà des réalisations, nous avons franchi un vrai cap en termes d'attitude. Nous avons quitté la posture habituelle d'obéissance ou de contestation pour affirmer nos principes et nos valeurs, être force de proposition et ainsi mieux embarquer nos adhérents.



« Nous restons optimistes quant à la puissance du collectif que nous représentons et à sa capacité à se mobiliser. »

Anne-Katrin Le Doeuff

A-K.L.D.

Si nous sommes toujours un partenaire de confiance, nous sommes devenus plus exigeants. Nous avons opéré une prise de recul nécessaire pour faire émerger un nouvel état d'esprit et être davantage dans la recherche de solutions. Quant aux actions prévues dans notre feuille de route, nous les avons presque toutes réalisées. Citons en particulier nos 20 propositions d'expérimentations territoriales, les travaux sur le logement géré, ou encore le contenu du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, que nous avons contribué à faire évoluer...

D.V.

Et de nombreux projets bien identifiés sont sur la table. C'est le cas par exemple de la chambre de compensation que nous avons mise en place, un dispositif innovant et très pratique destiné à faciliter les relogements interbailleurs. Un vrai service rendu à nos adhérents.

Comment entrevoyez-vous 2025 et les années à venir ?

D.V.

Seule une vraie politique du logement nous permettra d'avoir une démarche partenariale avec l'État, de travailler

en confiance en vue de redémarrer un cycle vertueux de production et de réhabilitation du parc social. Nous allons nous efforcer de peser pour obtenir davantage de résultats. Cela passe par un important travail d'influence auprès des parlementaires pour obtenir des mesures concrètes au sein du projet de loi de finances ou des propositions de lois. Nous allons aussi profiter du prochain Congrès HLM, qui va se tenir à Paris en 2025, pour montrer toute la richesse et la diversité de nos actions. Le logement social est un levier essentiel de la politique du logement, comme l'a démontré la fin de l'année 2024 : malgré leurs difficultés, les bailleurs sociaux ont trouvé les moyens d'investir sur les opérations des promoteurs en difficulté.

A-K.L.D.

Nous allons poursuivre le « faire ensemble », qui est dans l'ADN de l'AORIF, tout en poursuivant l'ouverture à d'autres univers professionnels, en se rapprochant d'autres acteurs. Les bailleurs doivent avoir toute leur place dans une région, l'Ile-de-France, riche de spécificités et de contrastes. Nous pouvons innover, alimenter les politiques publiques, montrer la voie sur certains sujets, qu'ils soient régionaux, ou peut-être même nationaux.

2024 EN QUELQUES ÉVÈNEMENTS MARQUANTS

4 mars
2024



Visite de chantier

À ROSNY-SOUS-BOIS DANS LE CADRE DU CYCLE CO-ORGANISÉ AVEC LE GIP EPAU ET L'ORDRE DES ARCHITECTES D'ÎLE-DE-FRANCE

Cf. p.36

8 mars
2024

Séminaire du Conseil d'administration

« LA PLACE DES ORGANISMES HLM FRANCILIENS DANS LES PERSPECTIVES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

Ce séminaire visait à prendre un recul collectif vis-à-vis des opportunités et des risques induits par la dynamique ZAN en Ile-de-France à l'horizon 2050. Les échanges et les réflexions qui ont rythmé la journée ont permis de mieux appréhender les impacts du développement d'une culture de la sobriété foncière et des mécanismes de ZAN sur la stratégie et les missions des organismes HLM franciliens, tant en matière de développement, que de réinvestissements des patrimoines et ensembles urbains qu'ils détiennent.

7 février
2024



Rencontre de l'AORIF

« LA QUALITÉ DE SERVICE DANS LE PARC SOCIAL FRANCILIEN : ENJEUX ET PERSPECTIVES »

Cette Rencontre a permis d'échanger sur les résultats des enquêtes de satisfaction locataires, en particulier sur ceux de l'enquête collective coordonnée par l'AORIF (30 organismes participants). Elle a aussi permis un partage d'expériences montrant l'engagement des bailleurs sociaux franciliens pour trouver des solutions afin d'améliorer la qualité du service sur des items nécessitant des progrès tels que le fonctionnement des équipements, la propreté des parties communes, ou le traitement des demandes.



14 juin
2024

Débat

« L'AVENIR DU LOGEMENT SOCIAL EST-IL HORS-SOL ? LES ACTEURS FRANCILIENS MOBILISÉS FACE AUX DÉFIS DU ZAN »

À l'occasion de son Assemblée générale annuelle, l'AORIF a organisé une rencontre-débat afin de poursuivre les réflexions au sujet du ZAN. Les deux tables rondes « Changer de regard sur les sols : un atout pour le droit au logement ? » et « Repenser les modèles : une opportunité pour les organismes HLM franciliens ? » ont permis de progresser dans les réflexions sur cette thématique très impactante pour le développement de la ville et du logement social.



28/29 mai
2024

Salon

PARTICIPATION AU SALON DE L'ASSOCIATION DES MAIRES D'ILE-DE-FRANCE

Cf. p.15



24 mai
2024

Colloque AORIF - AEF

« LES LOIS SONT FAITES POUR L'ILE-DE-FRANCE... VRAIMENT ? »

Au cours de ce colloque, les intervenants se sont exprimés sur la situation du logement en Ile-de-France, sur l'actualité législative et sur les outils à mettre en place pour encourager la capacité d'innovation des acteurs, à travers l'expérimentation et la différenciation territoriale. C'était l'occasion pour l'AORIF de présenter ses propositions visant à renforcer la capacité d'agir des bailleurs sociaux franciliens auprès des élus locaux grâce à des dispositifs adaptés à la région Ile-de-France, plus souples et innovants.



14 novembre
2024

Signature d'une convention ENTRE L'AORIF ET LA SOCIÉTÉ DES GRANDS PROJETS (SGP)

Cf. p.19



19 novembre
2024

Séminaire AORIF - ARS IDF SUR LES LIENS ENTRE SANTÉ ET HABITAT

L'AORIF a co-organisé un séminaire dans le cadre de l'Alliance régionale pour la santé par le logement, initiative menée par l'Agence régionale de santé Ile-de-France. Le séminaire intitulé « Santé et habitat : comment croiser les approches ? » a permis d'aborder les liens intrinsèques entre l'habitat et la santé à différentes échelles depuis la conception du logement, en passant par l'usage des équipements jusqu'aux problématiques de santé des locataires.

FÉDÉRER & IMPULSER





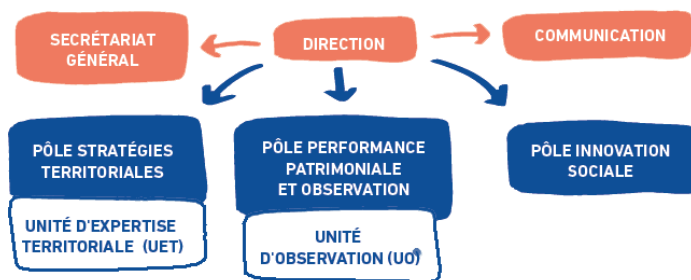
L'AORIF agit comme un catalyseur pour le mouvement Hlm francilien. En facilitant le dialogue entre bailleurs, élus et partenaires, elle **ACCOMPAGNE LES DYNAMIQUES LOCALES, ÉCLAIRE LES DÉCISIONS** et favorise des solutions innovantes. Une mission essentielle pour répondre aux besoins des territoires et des habitants.

RASSEMBLER ET MOBILISER LES ÉNERGIES DU MOUVEMENT HLM FRANCILIEN

L'AORIF intervient dans une région singulière : tout en étant l'une des plus riches d'Europe, elle est aussi marquée par de profondes inégalités sociales. Dans ce territoire contrasté, l'AORIF mobilise, accompagne et impulse. Son ambition : entraîner les forces vives, accompagner les organismes franciliens de logement social, dans toute leur diversité, expérimenter des solutions audacieuses pour répondre à des enjeux exceptionnels.

Une mission plurielle

- **Faire résonner** la voix du mouvement Hlm francilien auprès des pouvoirs publics, donner toute sa place au logement social francilien dans les politiques intercommunales, départementales, régionales et nationales.
- **Inventer collectivement** des réponses innovantes aux besoins des Franciliens en matière de logement.
- **Éclairer les choix des décideurs** en produisant et diffusant des données et analyses sur le secteur Hlm.
- **Accompagner nos adhérents** dans la prise en compte des transformations à l'œuvre, leur apporter expertise et bonnes pratiques.



Trois pôles aux expertises complémentaires

L'équipe de l'AORIF est constituée d'une vingtaine de collaborateurs répartis en différents pôles. L'association est aussi dotée de commissions et de groupes de travail centrés sur les sujets clés, présidés par un ou plusieurs administrateurs et composés des adhérents volontaires de l'association.

AGIR AU CŒUR DES TERRITOIRES



Chaque département de la région est doté d'une délégation AORIF. Garante d'une connaissance approfondie des enjeux locaux, elle est animée par deux administrateurs délégués départementaux avec

le soutien d'un chargé de projet salarié de l'AORIF. À l'échelle intercommunale, le chargé de projet territorial accompagne également des bailleurs référents territoriaux, qui représentent le collectif auprès de 27 intercommunalités.





UNE GOUVERNANCE RESSERRÉE ET EFFICACE

PRÉSIDENT

Élu tous les 3 ans

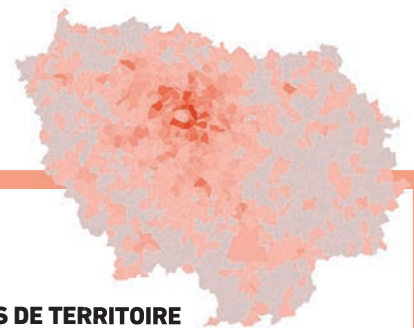
CONSEIL D'ADMINISTRATION ➔ BUREAU

40 membres issus des organismes Hlm
adhérents de l'AORIF
(24 membres représentant les familles
Hlm et 16 délégués départementaux)

14 membres

LE LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE : UN LEVIER D'AVENIR ESSENTIEL

Avec près de 1,4 million de logements, l'Ile-de-France représente plus d'un quart du parc social français. Véritable moteur économique et territoire d'opportunités, la région bénéficie d'un dynamisme exceptionnel qui attire chaque année de nouveaux habitants et stimule l'innovation urbaine. Dans ce contexte, les organismes de logement social jouent un rôle clé en investissant annuellement 3,5 milliards d'euros dans la construction de logements et 512 millions d'euros dans la rénovation (données 2024 - source : SIAP). Malgré ces atouts, moins de 10 % des demandes de logements sociaux sont satisfaites chaque année. Face aux enjeux croissants – financement en déclin, précarité accrue, baisse du taux de rotation – les organismes redoublent d'efforts pour répondre aux besoins des Franciliens. Ils doivent composer avec de nombreux obstacles pour continuer à répondre aux besoins et préserver leur rôle crucial dans la lutte contre les inégalités.



PORTRAITS DE TERRITOIRE

L'outil Portraits de territoire, créé par l'AORIF, permet de suivre l'évolution du patrimoine locatif social, ses caractéristiques, ainsi que les relations entre les demandes et les attributions de logements à travers une série d'indicateurs clés. Il contribue à une meilleure compréhension des dynamiques locales et des enjeux liés à l'habitat en Ile-de-France. Portraits de territoire est disponible en ligne, permettant une exploration des données à différentes échelles géographiques de l'Ile-de-France : la région, les huit départements, les intercommunalités, la Métropole du Grand Paris et, enfin, les communes.



Accédez à l'application
via ce lien :
portraitsdeterritoire.aorif.org

TROIS ANNÉES D'AMBITIONS STRATÉGIQUES

L'interbailleurs que représente l'AORIF est un vecteur d'accélération puissant pour démultiplier les impacts sociaux, immobiliers, urbains, et écologiques de la centaine d'organismes qu'il fédère. Le projet stratégique de l'AORIF sur la période 2022-2024 avait pour objectif de rassembler les adhérents autour d'une ligne directrice partagée, celle de permettre aux organismes de logement social et leurs habitants de prendre toute leur place dans les transformations de la région-capitale. Avec des réalisations concrètes.

2022

La négociation d'accords régionaux

L'année 2022 a accordé une place importante à la négociation d'accords régionaux (contractualisation avec les grands opérateurs franciliens, protocole régional sur la gestion en flux des contingents, convention avec la FNSF sur la lutte contre les violences faites aux femmes, etc.), tout en développant une vision prospective des enjeux auxquels sont confrontés les organismes et des réponses pouvant être apportées par l'AORIF.

2023-2024

Engagement opérationnel des propositions

Plusieurs grands chantiers régionaux ont alimenté les travaux de manière transversale sur toute la durée du mandat incluant initiatives concrètes et prototypage d'outils : propositions concrètes pour soutenir la production, poursuite de la réforme des attributions, place du secteur Hlm dans l'animation et les transformations induites par les Jeux olympiques et paralympiques, mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, avec, notamment, la gestion de ses relogements.

2022-2023

Préconisations réglementaires et expérimentation territoriale

L'association s'est attachée à porter les préconisations réglementaires pouvant être relayées au niveau local (outils de planification locaux : nouveau SDRIF-E, nouveau SRHH, PLH intercommunaux,...), mais aussi national (saisine des opportunités liées au droit à la différenciation et à l'expérimentation territoriale).

2024

Une année de concrétisation

Conforter la place singulière de l'Ile-de-France

- Poursuite des travaux concernant l'expérimentation territoriale (voir pages 15 et 33-34).

Faire partager la nécessité de politiques régionales de l'habitat ambitieuses

- Finalisation des négociations concernant le SDRIF-E, le SRHH, et le PMHH (voir pages 16-17) ;
- Analyse et pédagogie concernant le modèle économique des organismes Hlm, l'équilibre financier du logement géré, et les besoins en financement associés ;
- Poursuite des partenariats avec les grands opérateurs fonciers franciliens (voir page 19).

Soutenir les bailleurs sociaux dans la transition écologique de leurs patrimoines

- Stratégies de positionnement vis-à-vis de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et, plus globalement des stratégies foncières (voir page 36) ;
- Lancement de travaux prospectifs en interbailleurs concernant la trajectoire de décarbonation du patrimoine Hlm.

Apporter un appui professionnel aux adhérents en matière de gestion locative, d'attributions et de proximité

- Accompagnement des organismes dans la poursuite des contractualisations et la mise en œuvre de la gestion en flux des contingents ;
- Travaux analytiques concernant les politiques en matière de mutations ;
- Partage d'analyses et de réflexions concernant la qualité de service et les enjeux de proximité.

3 QUESTIONS À

Claude Knapik, Vice-Président de Batigère,
Vice-Président de l'AORIF

Comment percevez-vous le rôle de l'AORIF ?

Claude Knapik

Notre association, que l'on qualifie aussi d'interbailleurs, s'est toujours efforcée de parler d'une seule voix. Et c'est une voix qui compte dans l'écosystème du logement francilien. Notre environnement, très concurrentiel, rassemble de multiples acteurs à la fois différents et dépendants les uns des autres. Si les promoteurs immobiliers rencontrent des difficultés, les bailleurs sociaux, qui achètent majoritairement leur production en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), en subiront les conséquences.

Quelles avancées relatives au projet stratégique 2022-2024 souhaitez-vous mettre en avant ?

C.K.

L'AORIF défend des positions partagées sur des enjeux majeurs. Son engagement dans les négociations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), finalisé en 2024, en est une illustration forte : nous avons su maintenir des objectifs ambitieux de production de logements, là où l'État envisageait une réduction. L'association a aussi démontré sa capacité à innover avec ses 20 propositions d'expérimentations territoriales, qui ouvrent de nouvelles perspectives pour adapter les règles aux spécificités franciliennes. Plus largement, elle joue un rôle clé d'accompagnement : en produisant des études approfondies et en aidant ses adhérents à mieux comprendre et s'approprier un cadre réglementaire de plus en plus complexe.



Quels travaux envisagez-vous pour les années à venir ?

C.K.

Alors que notre clientèle a beaucoup évolué, il me semble important de réfléchir aux services que nous proposons et à la satisfaction de nos locataires, en lien avec l'innovation et l'essor du digital. Par ailleurs, il est essentiel de changer le regard sur le logement social. Trop souvent enfermé dans des stéréotypes, le secteur Hlm doit valoriser ses réalisations et renforcer son dialogue avec les collectivités pour promouvoir une image plus positive, fidèle à son engagement au service du territoire.

« Notre association
défend des positions
partagées sur des
enjeux majeurs. »

ÉCLAIRER & ENGAGER





L'association participe activement à l'élaboration de dispositifs structurants. Elle **NOUE DES PARTENARIATS STRATÉGIQUES ET FÉDÈRE LES ÉNERGIES** autour d'une vision commune. Sa mission : agir en qualité de porte-voix actif et reconnu du mouvement Hlm.

3 QUESTIONS À

Armelle Hay, Directrice générale
de MC Habitat - groupe ESSIA,
Déléguée départementale AORIF 77

En quoi le rôle d'influence de l'AORIF est-il important aujourd'hui ?

Armelle Hay

Nous demeurons un secteur dynamique et proactif, mais il est vrai que la réalité économique s'impose à nous. Outre la conjoncture, difficile, nous manquons de visibilité dans un contexte marqué par la baisse de la production, la hausse des demandeurs de logements sociaux, sans oublier la question de la réhabilitation du parc et de la transition écologique. L'association a un rôle crucial de lobbying auprès des instances locales et de défense des intérêts de la profession.

Comment agissez-vous ensemble ?

A.H.

Travailler collectivement nous rend plus efficaces. Cette coopération nous permet de peser davantage dans les discussions, de mieux défendre certains projets et d'aborder ensemble les enjeux structurants du secteur, notamment en matière de transition énergétique et de performance durable du parc social. A titre d'exemple, dans le cadre de la Commission « énergie et économie circulaire » nous explorons beaucoup les nouveaux procédés et échangeons régulièrement avec les acteurs spécialisés afin d'optimiser nos pratiques et d'anticiper les évolutions du secteur.

« De par l'organisation de
l'AORIF, les sujets peuvent
être traités au plus près
des territoires. »



En quoi la structure de l'association est-elle un atout ?

A.H.

De par son organisation, les sujets peuvent être traités au plus près des territoires avec le concours des délégués départementaux de l'association, ce qui permet de tenir compte des spécificités de chaque secteur. En Seine-et-Marne, face aux difficultés liées à la production de logements, la délégation AORIF 77 a souhaité, par exemple, travailler de manière plus approfondie, en interbailleurs, sur la question de la production. Objectif : s'inspirer de la démarche conduite dans le Val-de-Marne pour prendre des engagements collectifs sur la qualité de la production. L'idée était de s'orienter vers une charte d'engagement présentant un socle minimal de qualité. Certains projets développés dans un territoire peuvent être capitalisés et reproduits à une échelle plus large, au bénéfice de l'ensemble des bailleurs.



AMPLIFIER LA VOIX DU MOUVEMENT HLM

Pn 2024, l'AORIF a franchi un cap dans sa stratégie de communication pour affirmer avec force les positions du mouvement Hlm francilien. Une nouvelle dynamique s'est mise en place, liée au projet stratégique 2022-2024, avec une plateforme de discours repensée, une identité visuelle modernisée et des outils de communication renforcés.

L'OBJECTIF ?

Gagner en lisibilité et en influence, mobiliser autour des enjeux du secteur.

Informier, alerter, défendre : la communication est au cœur des missions de l'AORIF. En 2024, cette approche plus offensive a porté ses fruits avec des prises de position relayées dans de nombreux médias (Le Monde, Le Parisien, Les Échos, AEF Info, Le Moniteur, Le Journal du Grand Paris...), ainsi qu'une interview de Damien Vanoverschelde, président de l'association, dans l'émission Dimanche en politique, sur France 3 Paris Ile-de-France.

L'association a également produit de nombreux documents d'information sur ses réalisations et ses engagements : rapport d'activité, Cahier de l'AORIF sur l'appel à projets Hlm accompagnés, propositions d'expérimentations territoriales, plaquette « Agir contre les violences faites aux femmes », newsletters diffusées aux adhérents et partenaires... Enfin, ses publications régulières sur les réseaux sociaux, LinkedIn en particulier, lui permettent de renforcer son influence : l'AORIF compte désormais plus de 6 500 abonnés sur ce réseau.

UN ANCRAGE FORT SUR LES ÉVÈNEMENTS ET SALONS

L'AORIF a organisé plusieurs événements en 2024 : ses Rencontres annuelles, consacrées en 2024 à la qualité de service dans le parc social, un débat sur le zéro artificialisation nette (ZAN) dans le cadre de son assemblée générale, ainsi qu'un colloque avec AEF : « Les lois sont faites pour l'Ile-de-France... vraiment ? ». L'association a également consolidé sa présence auprès des élus et de ses partenaires lors de grands rendez-vous professionnels. Elle a notamment marqué son engagement au Salon des maires d'Ile-de-France (AMIF) en mai 2024 en co-organisant trois tables rondes sur des thématiques clés : la décarbonation, les défis du ZAN, ainsi que l'habitat inclusif. Au niveau départemental, l'AORIF a participé à plusieurs prises de paroles lors de trois « Universités des Mairies », en Essonne, dans le Val-de-Marne, ainsi que dans l'ouest parisien (78 et 92).



Pour voir les vidéos des débats AORIF au salon de l'AMIF

UN COLLECTIF ENGAGÉ, FORCE DE PROPOSITIONS

Contribution aux schémas régionaux

L'AORIF joue un rôle central dans les dispositifs structurants qui régissent l'aménagement du territoire et la planification en Ile-de-France. À travers une mobilisation sans faille, l'association alerte sur les difficultés du secteur, plaide pour la construction de logements sociaux et défend les intérêts des bailleurs afin qu'ils puissent remplir leur mission dans des conditions optimales. Elle a participé de façon assidue au **CRHH** et à ses commissions thématiques et contribue à la production des documents de programmation locaux (PLH).

L'engagement de l'AORIF s'est aussi traduit par sa participation active à l'élaboration des documents stratégiques cadres de l'Ile-de-France : le Schéma Directeur Environnemental de la Région Ile-de-France (**SDRIF-E**) et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (**SRHH**). Si le SDRIF-E fixe les grandes orientations stratégiques de long terme, le SRHH, plus opérationnel, traite des problématiques concrètes liées à l'habitat, notamment au logement abordable. S'agissant du SDRIF-E, l'association a en particulier salué l'assouplissement de la limitation réglementaire qui freine la production de logements sociaux dans les communes déjà dotées de 30% de PLAI et de PLUS.



RECONSTITUTION DE L'OFFRE ANRU : DES AVANCÉES OBTENUES PAR L'AORIF



Dispositif central dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la reconstitution de l'offre vise à compenser les logements sociaux ou privés détruits ou supprimés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Dans un contexte marqué par des orientations fortes en la matière, l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) a développé, en dialogue avec l'AORIF et l'USH, plusieurs leviers destinés à faciliter l'atteinte des objectifs, en particulier en Ile-de-France. La mobilisation de notre association a ainsi contribué à obtenir des financements exceptionnels. L'AORIF a coorganisé avec la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) et l'ANRU deux webinaires à destination des bailleurs afin de leur présenter les nouveaux dispositifs et de les accompagner dans les procédures.



UNE NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE POUR L'AFFIL

L'Association francilienne pour favoriser l'insertion par le Logement (AFFIL), dont l'AORIF est co-fondatrice, a élaboré une nouvelle feuille de route à l'occasion du renouvellement de ses instances. C'est désormais Bruno Rousseau, directeur de la maîtrise d'ouvrage d'Immobilier 3F et trésorier de l'AORIF, qui occupe le poste de vice-président, aux côtés de Gérard Barbier, délégué général du mouvement ABRI, président d'Interlogement 93 et de l'AFFIL. Comme chaque année, l'AORIF a participé aux nombreux travaux de l'association sur la santé mentale, l'habitat inclusif, l'habitat adapté ou encore l'actualisation du guide de l'AFFIL concernant l'accès dans le logement. L'AORIF est également intervenue lors de la 13ème journée régionale de l'AFFIL qui s'est tenue en novembre 2024 sur le thème de l'accompagnement social et de la santé mentale.



Dans une région confrontée à d'importantes difficultés pour produire et où plus de 887 000 ménages demandeurs restent en attente d'un logement social, limiter géographiquement ou quantitativement la production de logement social dans ses segments les plus abordables conduit à créer de nouveaux freins au développement d'un parc qui réponde à la demande.

Concernant le SRHH, approuvé en avril 2024, l'AORIF a fait valoir des positions fortes. Le texte, document majeur de planification urbaine francilienne pour les six années à venir (2024-2030), est l'aboutissement d'un long processus d'évaluation puis d'élaboration. L'association a notamment été entendue sur l'importance de maintenir des objectifs de production ambitieux : le SRHH affiche un objectif de production entre 31 500 (borne basse) et 38 500 (cible préférentielle) logements sociaux chaque année. Elle a également été entendue sur la nécessité de mobiliser des moyens adaptés pour répondre aux besoins en logements abordables et de fédérer l'ensemble des parties prenantes, sous l'impulsion et avec le soutien opérationnel de l'État.



DES ÉCHANGES NOURRIS AVEC LES REPRÉSENTANTS DE LOCATAIRES

L'AORIF anime le Conseil social de l'habitat francilien (CSHF), une instance qui rassemble des bailleurs sociaux ainsi que des représentants des associations représentatives des locataires du parc social. L'année 2024 a notamment été l'occasion de réactualiser le règlement intérieur de cette instance : le CSHF a été élargi à l'ensemble des associations disposant d'élus au sein des conseils d'administration des organismes Hlm franciliens à la suite des élections des représentants des locataires. Les bailleurs et les représentants des associations ont aussi, au cours des trois réunions de l'année, échangé sur de nombreux sujets d'actualité : la situation économique du logement social, l'élaboration du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, les résultats de l'enquête collective de satisfaction menée par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires ou encore les actualités nationales.

UN COLLECTIF ENGAGÉ, FORCE DE PROPOSITIONS



Un rôle clé dans la politique de la ville

Outils clés de la politique de la ville pour réduire les inégalités sociales et territoriales dans les quartiers prioritaires, les contrats de ville s'appuient sur un dispositif fiscal pour financer des actions concrètes : l'**abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (A-TFPB)**. Pour pouvoir en bénéficier, les bailleurs sociaux s'engagent en faveur de la qualité de vie dans les quartiers prioritaires en renforçant la gestion quotidienne (entretien, cadre de vie, gestion des déchets, tranquillité...). L'AORIF s'est fortement mobilisée auprès des services de l'État et des intercommunalités pour porter le cadre national élaboré par l'État, les associations représentatives d'élus locaux et l'Union sociale pour l'habitat (USH). Au second semestre, les équipes territoriales de l'AORIF se sont assurées que les conditions administratives d'octroi de l'abattement soient remplies sur l'ensemble des intercommunalités suivies. Dans le même temps, elles ont dû parfois négocier avec les partenaires pour que les sommes mobilisées puissent réellement contribuer à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers prioritaires.

L'ACCESSION SOCIALE, CLÉ DU PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES ?

Face à la pression croissante sur le parc social et à la montée des prix du parc privé, l'accession sociale est-elle un bon outil pour améliorer le parcours résidentiel des ménages ? Tel était le thème du séminaire organisé par l'AORIF et les équipes de l'Établissement public territorial Paris-Est-Marne et Bois, à l'intention des élus et des collaborateurs de l'établissement. Les bailleurs ont présenté leurs opérations franciliennes en maîtrise d'ouvrage directe avec des dispositifs d'aide (Prêt Social Location Accession ou Bail Réel Solidaire) dans le neuf, dans l'ancien et dans le pavillonnaire. L'occasion d'illustrer le rôle de l'accession sociale à la propriété dans la réponse locale aux besoins résidentiels. L'accession sociale est un sujet important pour l'AORIF. C'est un moyen pour les ménages d'accéder à la propriété sereinement et à des prix de vente abordables dans des logements de qualité, durables et économes. Ce dispositif permet également un partenariat pérenne entre les collectivités locales et les organismes de logement social.

Relance de la construction : s'unir face à la crise

Pénurie de logements neufs, tensions sur le marché social, prix élevés... Seulement 42 800 logements ont été mis en chantier en 2024 en Ile-de-France, soit une baisse de près de 10% par rapport à l'année précédente. Un niveau historiquement bas qui illustre une crise du logement globale. C'est dans ce contexte tendu que l'AORIF a rejoint **l'Alliance pour le Logement en Ile-de-France**. Ce collectif rassemble des acteurs clés du secteur* pour élaborer des solutions pragmatiques et adaptées aux spécificités franciliennes. En 2024, l'Alliance a multiplié les initiatives pour alerter sur les difficultés liées à l'accès au foncier et à la suspension soudaine des subventions régionales. Une décision qui amplifie les difficultés de montage des bailleurs sociaux, notamment sur les opérations de logement étudiants et de logements gérés, et fait peser une forte incertitude sur la réalisation d'une part importante de ces opérations.

L'AORIF s'est également associée à la **Société des Grands Projets (SGP)**, qui œuvre à la réalisation de l'un des plus gros chantiers d'Europe – avec 8 000 logements à réaliser sur ses terrains – pour promouvoir la construction de logements sociaux dans les quartiers de gare du Grand Paris Express. À travers une convention signée en novembre 2024, les deux entités s'engagent à favoriser la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux et à leur céder des fonciers à des prix fixes, évitant ainsi les surenchères entre acteurs. Des ateliers sur le logement des travailleurs clés ont été organisés en 2024. D'autres travaux communs sont inscrits dans la convention.

* Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile-de-France, Union des Fédérations du Bâtiment d'Ile-de-France, Pôle Habitat de la Fédération du Bâtiment d'Ile-de-France, Fédération Nationale de l'Immobilier Grand Paris, Union Nationale des Architectes d'Ile-de-France et l'UNIS – Les Professionnels de l'Immobilier d'Ile-de-France.



70 000 LOGEMENTS

OBJECTIF ANNUEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

inscrit dans le Schéma directeur environnemental (SDRIF-E) de la Région Ile-de-France



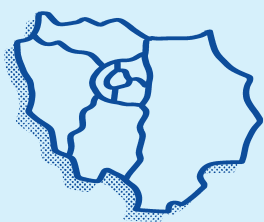
UNE CIBLE PRÉFÉRENTIELLE DE PRODUCTION DE

38 500 LOGEMENTS SOCIAUX

par an fixée par le SRHH, selon la part de renouvellement urbain attendue chaque année



LES CHIFFRES CLÉS DU LOGEMENT SOCIAL EN ILE-DE-FRANCE



#parcsocial

Près de

1,4 MILLION

DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

1/4 DES RÉSIDENCES

PRINCIPALES DE LA RÉGION

Plus

**d'1/4 DU PARC SOCIAL
DE FRANCE**

Près de

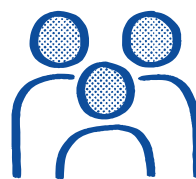
**3 MILLIONS DE
PERSONNES LOGÉES**

(12,4 MILLIONS D'HABITANTS EN ILE-DE-FRANCE)

Près de

25 000 SALARIÉS

DANS LES ORGANISMES HLM, DONT LA MOITIÉ
EN PROXIMITÉ



#demande

887 000 DEMANDES

DE LOGEMENT SOCIAL ENREGISTRÉES
À FIN 2024



#attributions

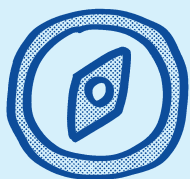
**64 533
ATTRIBUTIONS**

EN 2024.

Elles étaient de l'ordre de 75 000 sur la
période 2018-2022 (hors 2020) et supérieures
à 85 000 en 2016.

1 ATTRIBUTION

POUR 14 DEMANDES



#mobilité

Un taux de rotation de

**5,4% EN
ILE-DE-FRANCE**

(8,8% SUR LA FRANCE ENTIÈRE
HORS RÉGION IDF ET OUTRE-MER)



#production

Une cible préférentielle de production de

**38 500 LOGEMENTS
SOCIAUX**

PAR AN FIXÉE PAR LE SRHH

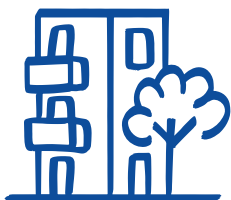
Seulement

22 263 LOGEMENTS

LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS EN 2024
(17 722 HORS RECONSTITUTION DE L'OFFRE ANRU)

3,5 MILLIARDS €

D'INVESTISSEMENTS EN PRODUCTION EN 2024



#rénovation

512 MILLIONS €

POUR LA RÉNOVATION EN 2024

#anru

100 PROJETS
DE RÉNOVATION URBAINE



SOUTENIR & ACCOMPAGNER





Face à des défis toujours plus complexes et un environnement en constante évolution, l'AORIF **APPORTE À SES ADHÉRENTS UN APPUI STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL.** Elle facilite l'appropriation des réformes, encourage le partage des bonnes pratiques et encourage les collaborations opérationnelles. Les échanges et groupes de travail permettent aux bailleurs de mieux répondre aux enjeux du territoire.

3 QUESTIONS À

Séverine Leplus, Directrice générale de Val d'Oise Habitat,
membre du Bureau de l'AORIF,
co-présidente de la commission Proximité

Comment percevez-vous le rôle de soutien et d'accompagnement de l'AORIF ?

Séverine Leplus

L'association est un lieu de partage et d'échanges qui me paraît indispensable au sein de la profession. Ce qu'il faut souligner, c'est que nous parvenons à travailler ensemble alors que nous sommes tous très différents, qu'il s'agisse de taille, de statuts ou de de territoires d'implantation. Ce sont nos valeurs et l'intérêt général qui priment et guident notre action. Il règne au sein de l'association une liberté de parole très appréciable qui facilite les débats et la recherche de solutions adaptées aux défis du logement social en Ile-de-France.

Comment se concrétise ce rôle d'appui professionnel ?

S.L.

Certaines actions sont portées en inter-bailleurs pour le compte de l'ensemble des adhérents. C'est le cas par exemple de l'enquête de satisfaction triennale auprès des locataires du parc social. Nous partageons ensuite les résultats et les enseignements.

Plus généralement, l'AORIF dispose d'une équipe d'experts capables de nous accompagner sur une thématique donnée. Le métier se technicise et nous avons besoin d'une expertise au niveau local ou régional, un appui particulièrement important pour les organismes de petite taille qui n'ont pas toujours toutes les ressources en interne.

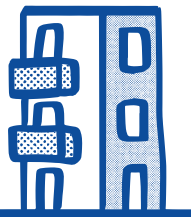
*« Ce sont nos valeurs
et l'intérêt général
qui priment et guident
notre action. »*



Comment l'association appréhende-t-elle l'échelon local ?

S.L.

L'AORIF a cette force d'être proche des réalités locales, grâce à son organisation en délégations départementales. Cette proximité lui permet d'offrir un soutien sur mesure aux organismes en fonction des enjeux spécifiques de leur territoire. Dans le Val d'Oise par exemple, l'association nous a épaulés sur la question de l'exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties. Le Préfet souhaitait conditionner cette exonération principalement à des actions liées à la sécurité, alors que les besoins exprimés par les communes portaient sur d'autres priorités. Grâce au dialogue facilité par l'AORIF, nous avons pu aboutir à un accord équilibré et mieux adapté aux attentes du territoire.



DES INITIATIVES POUR S'APPROPRIER LA RÉFORME DU SYSTÈME D'ATTRIBUTIONS

9

généralisée par la loi ELAN, la gestion en flux redéfinit en profondeur le système d'attributions des logements

sociaux. En remplaçant la gestion en stock, qui prévoyait des droits fixes sur des logements spécifiques pour chaque réservataire (État, collectivités, entreprises, ministères, etc.), elle crée un système plus souple et dynamique. L'AORIF accompagne les bailleurs dans le déploiement d'une réforme aux nombreuses implications.

2024 restera l'année de la mise en œuvre progressive de la **gestion en flux** en Ile-de-France, avec, à la clé, des négociations nourries entre les bailleurs sociaux et leurs très nombreux réservataires : la DRIHL estime à plus de 4 600 le nombre de conventions devant être signées en Ile-de-France !

Les défis sont nombreux pour les organismes : calcul d'un taux de rotation par réservataire, changement ou adaptation de leur système d'information en lien avec le prestataire dédié, formation des équipes en charge des attributions, discussions avec les nombreux réservataires... Beaucoup de partenaires locaux tentent encore de s'approprier

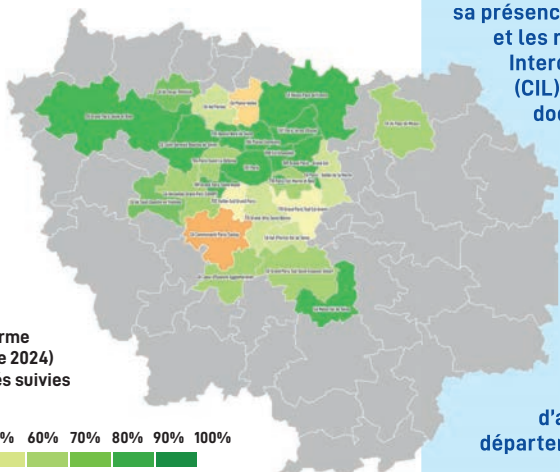
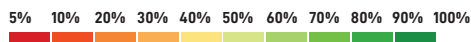
l'ensemble des règles liées à la réforme, notamment en vue de la signature des conventions bilatérales entre chaque bailleur et chacun de ses réservataires.

Pour soutenir ses adhérents face à ces enjeux, l'AORIF a multiplié les initiatives. Lors des conférences départementales organisées en 2024, des temps d'échanges ont permis aux bailleurs de partager leurs pratiques et d'enrichir leurs approches collectives. L'association a aussi poursuivi un dialogue étroit avec les services de l'État pour définir un cadre de reporting harmonisé à l'échelle régionale. Il vise à standardiser les bilans que chaque opérateur est tenu de produire pour ses réservataires, tout en maximisant l'automatisation des calculs et en facilitant un dialogue constructif dans une logique d'efficacité face aux immenses besoins de la région. Une démarche progressive, les systèmes d'information des bailleurs étant encore très hétérogènes.

UN SUIVI RAPPROCHÉ DU DÉPLOIEMENT DE LA RÉFORME DES ATTRIBUTIONS

En 2024, l'AORIF a maintenu sa présence dans les ateliers et les réunions des Conférences Intercommunales du Logement (CIL) œuvrant à l'élaboration des documents réglementaires de cadrage et d'information des demandeurs de logements sociaux. Objectif : apporter une expertise réglementaire, une connaissance du fonctionnement des bailleurs ainsi qu'un partage d'expériences. L'association a ainsi participé à une vingtaine d'ateliers et CIL dans les départements franciliens.

Taux d'avancement de la réforme des attributions (en décembre 2024) dans les 27 intercommunalités suivies par l'AORIF



CAPITALISER SUR LES EXPÉRIENCES POUR AVANCER ENSEMBLE



UNE 4^{ÈME} ÉDITION POUR
LE FESTIVAL REGARD NEUF 3

**Reg'rd
neuf 3**

Seine
Saint
Denis

Fort du succès
des éditions
précédentes,

le festival biennal Regard neuf 3 revient pour la quatrième fois, du 13 au 22 juin 2025. Avec une ambition réaffirmée : changer le regard sur les Hlm et leurs habitants en Seine-Saint-Denis. Portée par la délégation AORIF de Seine-Saint-Denis, cette initiative ambitieuse réunira 20 bailleurs du territoire désireux d'offrir aux habitants des quartiers d'habitat social une programmation artistique et culturelle inédite. En 2024, six comités de pilotage et deux groupes de travail ont été organisés avec les bailleurs pour préparer l'édition 2025. Ce festival est une occasion unique de célébrer la créativité, la richesse des talents locaux et l'impact positif du logement social sur le territoire.

Mobilité résidentielle : l'appui de l'AORIF

Avec un taux de rotation dans le parc social à un niveau très bas (6%), fluidifier la mobilité résidentielle revêt une importance majeure. C'est vrai tant du point de vue des bailleurs que de celui des locataires du parc social, nombreux à vouloir changer de logement. Quelles sont les marges de manœuvre ? Elles restent étroites compte-tenu du déficit d'offre. Fin 2024, l'AORIF a lancé un **groupe de travail** spécifiquement dédié à ce sujet central. L'objectif est d'encourager les échanges entre les organismes et de travailler ensemble sur des actions concrètes, alignées sur les objectifs fixés. Outre l'impact de la gestion en flux sur la gestion des demandes de mutations, les participants étudient la possibilité de faciliter les mutations dans le contexte

93%
C'EST LA PART
DES UTILISATEURS
RECOMMANDANT
ÉCHANGER HABITER



CONFÉRENCES DÉPARTEMENTALES ET COMITÉS TERRITORIAUX : UN APPUI AU PLUS PRÈS DES TERRITOIRES

Les conférences départementales, organisées plusieurs fois par an par l'AORIF, font figure de rendez-vous incontournables pour échanger sur les actualités départementales, les bonnes pratiques, et adopter des positions communes. C'est également l'occasion d'inviter des partenaires (ADEME, délégation départementale de l'Agence régionale de Santé, Service Intégré d'Accueil et d'Orientation...) à présenter leurs services et les actions mutuelles à développer. Des réunions similaires sont proposées aux bailleurs à l'échelle des intercommunalités les comités territoriaux. Les bailleurs y sont invités pour débattre des propositions concernant la mise en œuvre des documents des CIL ou de sujets plus spécifiques.

du déploiement du volet « examen de l'occupation des logements » dans le cadre des commissions d'attributions. C'est aussi l'opportunité d'examiner la mobilité résidentielle des ménages les plus âgés, susceptibles d'être en situation de sous-occupation. Lors de chaque réunion, un organisme présente sa politique de mobilité interne, suivie d'ateliers thématiques en petits groupes.

C'est dans la même logique qu'a été créé le GIE **Échanger Habiter** en 2018, à l'initiative de l'AORIF. Une bourse inter-bailleurs essentielle pour fluidifier le parcours résidentiel en dépit des difficultés actuelles du secteur. Accessible et facile à utiliser, cet outil permet aux locataires d'échanger leur logement, selon leurs besoins et leur parcours de vie. Plébiscité par la quasi-totalité des utilisateurs (93%), il a permis à plus de 3 730 locataires d'échanger leur logement social depuis sa création, dans un délai de moins d'une année pour 60% d'entre eux.

Favoriser les retours d'expérience et la recherche de solutions communes

L'association se mobilise pour partager les bonnes pratiques de ses adhérents et les retours d'expérience sur des sujets divers : qualité de service, réemploi des matériaux issus des chantiers, ou encore « Clubs » professionnels au niveau local. Ainsi, en matière de **qualité de service**, l'AORIF coordonne tous les trois ans une enquête collective de satisfaction des locataires. La dernière vague d'enquête a fait l'objet d'une restitution en début d'année 2024 et a concerné 30 bailleurs gérant 400 000 logements, avec 40 000 locataires interrogés. Si les niveaux de satisfaction globaux restent honorables,

plusieurs points de vigilance ont pu être identifiés, notamment le traitement des réclamations. En février 2024, les Rencontres de l'AORIF ont été l'occasion de présenter les résultats et de faire intervenir plusieurs adhérents franciliens sur leurs actions. Dans le cadre de ses travaux relatifs à la qualité de service, l'AORIF a également organisé deux webinaires en 2024, réunissant à chaque fois plus d'une cinquantaine de participants. Deux organismes ont ainsi partagé leurs projets emblématiques : la « Grande conversation » pour la RIVP (en septembre) et les « Rencontres de la qualité » pour Valophis (en décembre).

S'agissant de **réemploi**, l'AORIF a organisé en mai 2024 un premier comité de pilotage régional réunissant les référents des bailleurs sociaux franciliens inscrits sur la plateforme Pirée. Développé par l'Union sociale pour l'habitat et UpCyclea, cet outil numérique vise à mettre en relation les offres et les demandes de matériaux, en s'appuyant sur l'expertise d'ingénieurs spécialisés. Il s'agit d'optimiser les projets de construction et de réhabilitation, dans une logique de sobriété et d'efficacité économique. Les participants ont identifié les leviers pour mobiliser davantage les acteurs locaux, mais aussi les freins à lever. Une dynamique appelée à s'intensifier en 2025, avec l'arrivée de nouveaux participants.

Les échanges entre pairs se sont également poursuivis au niveau local, avec la tenue de « **Clubs** » professionnels aux thématiques variées : Clubs tranquillité-sécurité, Clubs social et contentieux, et, bientôt, un club dédié aux sujets patrimoniaux. ➡

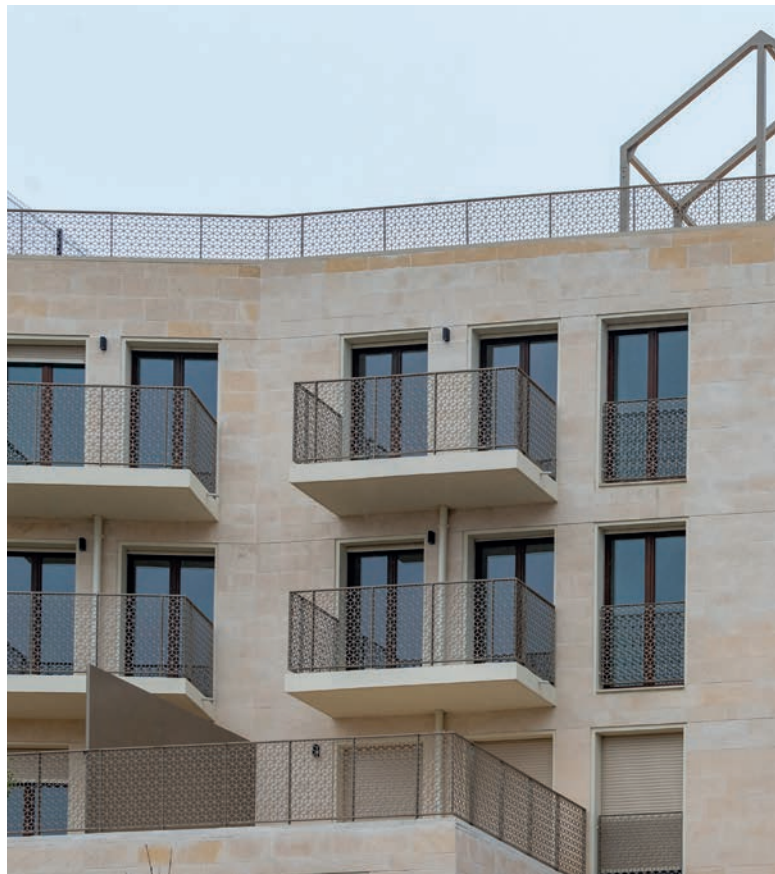
CAPITALISER SUR LES EXPÉRIENCES POUR AVANCER ENSEMBLE



Accompagner les bailleurs dans les évolutions sociales et sociétales

Le logement social est-il toujours accessible aux demandeurs dans un contexte de précarité grandissante ? En 2022, 15,5% des Franciliens vivaient en dessous du seuil de pauvreté, soit environ 1,8 million de personnes. La précarité financière augmente comme en témoigne la forte hausse des dépôts de dossiers de surendettement (+7%) enregistrée par la Banque de France entre septembre 2022 et septembre 2023. En 2016, l'AORIF avait réalisé une étude sur la solvabilité des locataires et publié un **référentiel sur l'appréciation des capacités économiques des demandeurs** de logement social. Compte-tenu des évolutions réglementaires et de la fragilisation des locataires, l'AORIF a souhaité être accompagnée par un cabinet pour actualiser ce document. Il comprendra un ensemble d'éléments concrets : des repères partagés entre l'ensemble des acteurs de l'attribution sur l'analyse de la solvabilité des ménages, en particulier des éléments de contexte sur la demande et les attributions en Ile-de-France, des exemples de profils types de demandeurs faisant partie du 1^{er} quartile de la demande régionale ainsi que des bonnes pratiques d'organismes Hlm. Des outils de simulation permettront en outre de mieux identifier et territorialiser le parc accessible aux demandeurs précaires.

L'association se mobilise par ailleurs fortement pour accompagner ses adhérents sur les thématiques liées à la **tranquillité résidentielle**, sachant que l'ensemble des départements sont désormais couverts par une convention partenariale sur le sujet entre bailleurs sociaux, police et justice. De nombreuses réunions ont été organisées dans les départements. A titre d'exemple, la convention yvelinoise a débouché sur des groupes de partenariat opérationnel (GPO) entre bailleurs et forces de l'ordre en vue d'aménager certains espaces propices à des situations d'insécurité. La convention de Paris, elle, a lancé un travail spécifique sur les véhicules épaves. L'ensemble des bailleurs témoignent de leur intérêt pour fluidifier les échanges : quatre nouveaux bailleurs ont rejoint la convention parisienne et un organisme, la convention de Seine-Saint-Denis.



PRODUCTION : UNE HOTLINE POUR RÉPONDRE AUX DIFFICULTÉS

Face aux nombreux défis rencontrés par les bailleurs sociaux – blocage des opérations en phase d'agrément, évolution des financements – l'AORIF et la DRIHL ont mis en place un dispositif d'échange régulier. Initiée fin 2023, cette hotline dédiée a été reconduite et renforcée tout au long de l'année 2024. D'abord mensuelle jusqu'à l'été, elle est passée à un rythme bihebdomadaire en septembre et octobre, avant de devenir hebdomadaire en novembre, période clé pour accompagner les acteurs dans leurs dépôts d'opérations. Ces rendez-vous en ligne ont permis aux équipes de l'AORIF et de la DRIHL d'apporter des réponses précises aux problématiques soulevées par les bailleurs.



LOGEMENT GÉRÉ : UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FRAGILE

Dans un contexte d'augmentation des coûts, qu'il s'agisse de production ou d'exploitation, et de raréfaction des soutiens financiers, le modèle économique de l'habitat géré est mis à rude épreuve. Pour les organismes Hlm propriétaires comme pour les gestionnaires de ces résidences, le montage de nouveaux projets et leur viabilité à long terme deviennent de plus en plus complexes. Consciente de ces enjeux, l'AORIF a engagé une réflexion approfondie, en collaboration avec un cabinet externe, qui a conduit à la production de plusieurs outils pratiques : une maquette économique, une note de synthèse détaillant le modèle économique et ses variables clés et une note sur les bonnes pratiques.



JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES 2024 : UNE RÉUSSITE COLLECTIVE POUR LES BAILLEURS

Réunis pendant deux ans au sein du groupe de travail ad hoc mis en place par l'AORIF, les bailleurs sociaux ont pu échanger et se préparer à l'organisation des Jeux. Logement des salariés mobilisés, création du village olympique, lutte contre la pollution de la Seine, tranquillité résidentielle, restrictions de chantier et de circulation, sous-location illégale, mobilisation des habitants autour du sport... Comme les athlètes, les bailleurs sociaux se sont bien préparés et ont été à la hauteur !



L'AORIF a également élaboré un Outil de recueil de la sensibilité des sites (ORSEN), dispositif d'aide à la décision et de dialogue avec les partenaires au sein duquel les bailleurs peuvent renseigner, par adresse, le niveau de sensibilité de leurs sites sur une échelle de 1 à 4. À la demande du conseil d'administration de l'AORIF, l'outil a fait l'objet de certaines évolutions en 2024 en raison des enjeux de confidentialité des données parfois sensibles qui s'y trouvent. ORSEN va néanmoins continuer à se déployer pour servir d'appui aux démarches des bailleurs sociaux franciliens en matière de tranquillité résidentielle.

Alors que la réalité des **violences faites aux femmes** fait régulièrement la une de l'actualité, l'AORIF se mobilise pour faire face à ce fléau majeur. En moyenne, environ 373 000 femmes âgées de 18 ans et plus sont victimes de violences physiques, sexuelles et/ou psychologiques commises par leur conjoint ou ex-conjoint chaque année. Réunies au sein d'une convention

régionale depuis 2023, l'AORIF, la Fédération Nationale Solidarité Femmes (FNSF) et son union régionale ont travaillé ensemble à un kit de communication sur le sujet. Outre de nombreux supports de sensibilisation (plaquette, articles dans le journal des locataires, campagne sur les réseaux sociaux), la convention a permis

l'organisation en 2024 de sessions de sensibilisation pour les salariés des organismes Hlm. Elle prévoit également la mise à disposition, par les adhérents de l'AORIF, d'un minimum de 100 logements par an au profit des femmes accueillies par les associations du réseau de la FNSF.



**KIT DE
COMMUNICATION**
à télécharger
sur aorif.org

INNOVER & EXPÉRIMENTENTER





Anticiper, tester, accélérer... Face aux mutations du logement social en Ile-de-France, l'AORIF adopte une posture proactive. **SON AMBITION : FAIRE ÉMERGER DE NOUVELLES SOLUTIONS** pour répondre aux enjeux du foncier, du relogement et de la transition écologique. En 2024, l'association a renforcé son rôle d'initiateur en lançant des propositions concrètes et en mobilisant l'ensemble des acteurs pour faire bouger les lignes.

3 QUESTIONS À

Jérôme Puell, *Directeur général délégué
de CPH Arcade - VYV, administrateur de l'AORIF*

Comment percevez-vous le rôle de l'AORIF ?

Jérôme Puell

L'AORIF permet une véritable prise de hauteur par rapport à notre activité quotidienne. Les rencontres organisées par l'association sont une source précieuse d'inspiration : nous en repartons avec de nouvelles idées, et le champ des possibles s'élargit. C'est un partenariat gagnant pour tous, d'autant plus important en cette période de tension où il est indispensable d'agir collectivement, de prendre des positions communes.

Quelles actions souhaitez-vous mettre en avant ?

J.P.

L'association est en lien constant avec les services de l'État, le Conseil régional, la DRIHL... Elle est l'interlocuteur naturel des pouvoirs publics et sait réagir avec détermination lorsque des décisions menacent le secteur, comme ce fut le cas lorsque la Région a envisagé de supprimer certaines subventions au logement social. Mais le rôle de l'AORIF est beaucoup plus large et l'association est aussi force de proposition pour trouver des solutions nouvelles avec nos partenaires.

*« L'association est aussi
force de proposition pour
trouver des solutions
nouvelles avec
nos partenaires. »*



Quels exemples donner de cette attitude proactive ?

J.P.

Il y a bien sûr les 20 propositions d'expérimentations territoriales, que l'association a diffusées début 2024 pour alerter sur les spécificités de la région Ile-de-France et trouver des solutions adaptées aux enjeux. Cela a débouché sur l'Atelier des solutions, dont l'AORIF est partenaire aux côtés des services de l'État. Alors que la question de l'accès au foncier se pose cruellement pour les organismes, je retiens aussi le séminaire consacré aux différentes façons d'appréhender et de mettre en œuvre la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Nous avons assisté à des présentations d'opérations de bureaux transformés en logements et avons pu échanger avec les collectivités territoriales et les architectes. Cela a donné lieu à des discussions nourries car les schémas traditionnels s'en trouvent remis en question. En provoquant le débat, en confrontant les idées et en explorant de nouvelles voies, l'AORIF joue pleinement son rôle de moteur de l'innovation dans le secteur.



INNOVER POUR FAIRE DE L'ILE-DE-FRANCE UN LABORATOIRE D'IDÉES NEUVES

début 2024, l'AORIF rendait publiques 20 propositions d'expérimentations territoriales innovantes et adaptées à la région Ile-de-France. Fruit de plusieurs mois de travail avec ses adhérents et d'une collaboration avec un cabinet d'avocats spécialisés, cette publication vise à renforcer la capacité d'action des bailleurs sociaux en imaginant des dispositifs plus souples et mieux adaptés aux réalités locales.

Les particularités franciliennes sont nombreuses : de profondes inégalités sociales, de nombreux ménages mal logés du fait de la pénurie de logements abordables, un marché du logement peu régulé, avec une concurrence exacerbée pour l'accès au foncier, une gouvernance complexe et éclatée... Autant de spécificités qui doivent être prises en compte dans les évolutions législatives et réglementaires à venir, pour que les règles soient plus efficaces sur le territoire. Tout au long de l'année, l'AORIF a porté cette ambition d'**expérimentation territoriale** auprès de ses partenaires et décideurs. Un colloque,

coorganisé en mai avec AEF info, a réuni élus, techniciens et bailleurs pour une réflexion ouverte et constructive sur la manière dont la loi pourrait mieux intégrer les particularités franciliennes, par exemple dans les domaines du développement de l'offre de logements abordables, des parcours résidentiels ou de la décarbonation. Les propositions ont également été mises en avant lors des universités des mairies de l'Essonne, du Val-de-Marne et de l'ouest parisien, sensibilisant ainsi les élus locaux aux besoins spécifiques de leur territoire. Enfin, en inscrivant au cœur même du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement cette nécessité de rechercher ensemble des solutions, l'AORIF a recherché la mobilisation des autres acteurs de l'habitat. C'est ainsi que, sous l'égide de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), le second semestre a vu émerger une démarche collective appelée « Atelier des solutions » qui vise à poursuivre et élargir la démarche d'expérimentation initiée par l'AORIF. L'association et ses adhérents seront au rendez-vous en 2025. Leur mot d'ordre : innover pour faire du logement social une priorité !

INNOVATION

Un « atelier des solutions » a été lancé en janvier 2025.



L'ATELIER DES SOLUTIONS

Initié par la DRIHL, l'AORIF, Action Logement et la Banque des Territoires, l'Atelier des solutions a pour mission d'expérimenter de nouvelles solutions opérationnelles ou des dérogations réglementaires destinées à accélérer la production de logements sociaux en Ile-de-France. La démarche, lancée en janvier 2025, devra faire émerger des solutions susceptibles d'être expérimentées dès le deuxième semestre 2025.

IMAGINER DES SOLUTIONS PORTEUSES D'AVENIR

L'expérimentation, axe d'action essentiel pour l'AORIF

Mieux réguler l'accès au foncier pour permettre aux bailleurs d'accéder aux terrains plus facilement, par exemple grâce à une fiscalité incitative, moderniser les instruments réglementaires, ajuster les règles pour améliorer la fluidité au sein du parc social... Ces quelques exemples, issus des **20 propositions d'expérimentations** diffusées début 2024 par l'AORIF (voir aussi page 15), témoignent de la capacité de l'association à innover et embarquer ses partenaires sur de nouvelles voies.

Mieux accompagner les relogements

Une approche proactive qui s'applique aussi à la rénovation urbaine, préoccupation centrale pour les organismes Hlm. Avec près de 25 000 relogements prévus d'ici 2030 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la région fait face à un défi de taille. Le relogement est un levier déterminant de la réussite des politiques de renouvellement urbain. C'est pourquoi l'AORIF a créé une plateforme de recueil de l'offre visant à faciliter la coordination, grâce à une interface simple et mutualisée, entre les différents bailleurs sociaux, les Maîtrises d'Œuvre Urbaines et Sociales (MOUS) et les collectivités territoriales.




LE FSI : UNE AIDE À LA MODERNISATION ET À L'INNOVATION



Le Fonds de soutien à l'innovation (FSI) offre aux organismes Hlm la possibilité d'être financièrement soutenus dans leurs démarches d'innovation, de modernisation et de professionnalisation.

L'AORIF joue un rôle clé dans l'instruction des dossiers en Île-de-France. L'association fournit également des conseils à ses adhérents et organise des webinaires pour accompagner les organismes Hlm dans le montage de leurs projets et la compréhension des critères d'éligibilité.



ORELII
Un nouvel outil pour
le relogement inter-bailleurs
en Ile-de-France.

La plateforme, baptisée **ORELII** (Outil pour le RElogement Inter-bailleurs en Ile-de-France), offre de nombreuses possibilités de façon simple et automatisée : le renseignement automatique des caractéristiques des logements mis à disposition par les bailleurs, l'envoi de notifications aux bailleurs et aux MOUS après les 72 heures de mise à disposition du logement... Elle est en outre encadrée par un ensemble de règles, dont la plupart sont définies à l'échelle intercommunale. En 2024, la plateforme a été expérimentée par deux EPCI, les communautés d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Melun Val-de-Seine, avant un déploiement régional prévu en 2025.

Par ailleurs, l'AORIF avait défini en 2023 un autre outil pour lever le frein financier à la solidarité entre organismes : la **chambre de compensation** est un dispositif innovant destiné à faciliter les relogements inter-bailleurs et à renforcer la solidarité entre les organismes de logement social en Ile-de-France. Il a pour objectif de mesurer et de compenser une partie des coûts supportés par les bailleurs solidaires, tels que les travaux nécessaires à la relocation et les baisses de loyer consenties. L'administration fiscale a confirmé, en mars 2024, l'exemption de la TVA sur les transactions inter-bailleurs

réalisées dans le cadre du relogement. L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) a depuis réitéré la légalité des versements effectués entre le bailleur démolisseur et le bailleur solidaire, couverts par une convention bilatérale (dont un modèle est proposé par l'AORIF).

Le **Réseau des partenaires de l'habitat en Ile-de-France** (RPH IdF), qui regroupe l'AORIF, la Banque des Territoires, l'Institut Paris Région, l'École d'Urbanisme de Paris, France Urbaine et Intercommunalités de France, a choisi de mettre en lumière ces solutions. Un webinar, organisé le 5 décembre 2024, a permis de partager avec les techniciens des collectivités et des bailleurs les résultats récents des enquêtes sur les besoins en relogement, ainsi que les solutions et organisations mises en place pour y répondre. Avec un constat partagé : le relogement, étape cruciale d'une politique urbaine locale, nécessite des réponses collectives, solidaires, partenariales, et innovantes. ➡



Accompagner la transition écologique

Alors que les bailleurs sociaux font figure de partenaires clés des collectivités dans leur stratégie bas carbone, l'AORIF interroge leur rôle concernant la loi **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** adoptée en 2023. La préservation des sols étant devenue un enjeu majeur pour la fabrique de la ville et, par conséquent, pour la production de logements, l'association a consacré son séminaire annuel et les travaux qui ont suivi à la question de la sobriété foncière.

En Ile-de-France, le SDRIF-E voté en 2024 décline les objectifs fixés par la loi à l'échelle régionale et locale, les documents d'urbanisme étant actualisés dans les années à venir. Pour anticiper ces évolutions réglementaires, qui impacteront la création de logements neufs, et pour outiller les bailleurs sociaux face à ces enjeux, l'AORIF a engagé **deux démarches d'études** à la fin de l'année. L'association a tout d'abord confié à l'Institut Paris Region une mission d'élaboration d'outils pour guider les choix des développeurs face aux enjeux fonciers, y compris pour le patrimoine déjà détenu par les bailleurs sociaux. Un arbre de décisions a été conçu pour déterminer rapidement les orientations à donner à un projet en fonction du zonage de la parcelle, de sa nature ou encore des capacités d'urbanisation de la collectivité. Par ailleurs, un second outil, sous forme de grille d'indicateurs, est en cours de développement. Celui-ci permettra d'analyser le potentiel de constructibilité d'une parcelle tout en intégrant des objectifs de préservation voire de restauration de la qualité des sols. L'AORIF teste aussi un outil développé par l'Institut de la Transition Foncière. Ce dispositif vise à intégrer les bénéfices économiques des actions de préservation des sols dans les bilans d'opérations, en mettant en lumière leur impact environnemental et financier, et en mobilisant des soutiens financiers pour les



CYCLE « BAILLEURS SOCIAUX ET ARCHITECTES FRANCILIENS ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT » : VISITE D'UN SITE EMBLÉMATIQUE

La transformation de l'ancien Centre National d'Information Routière de Bison Futé situé à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) est un projet exemplaire. Porté par Batigère Habitats Solidaires et conçu par Canal Architecture, le projet a consisté en la transformation de ce site en une résidence sociale de 169 logements destinés pour l'essentiel à des travailleurs migrants et gérée par Coallia. La visite de cette opération, en présence d'Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, figurait au programme du cycle de visites organisé par l'AORIF, le GIP Europe des projets architecturaux et urbains (GIP EPAU) et l'Ordre des Architectes d'Ile-de-France. L'occasion d'échanger avec les acteurs en présence sur les nombreux leviers d'innovation et d'expérimentation qui font de ce projet une opération exemplaire à plusieurs titres.

organismes. Avec ces initiatives, l'AORIF accompagne les bailleurs sociaux franciliens dans l'évolution du métier de développeur. Alors que le foncier à construire devient un sol à préserver, ces outils les aideront à concilier production de logements et transformations écologiques.

L'AORIF est aussi sociétaire et membre fondateur de la **Coopérative Carbone Paris & Métropole du Grand Paris**. Cette Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) a pour mission d'accélérer la transition écologique sur le territoire du Grand Paris. Objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux engagements de l'Accord de Paris de 2015. Convaincue de la pertinence de soutenir cet outil territorial, l'AORIF se mobilise pour le mettre au service des bailleurs sociaux franciliens, et s'attache à relayer les opportunités offertes par la Coopérative carbone à ses adhérents. Les organismes Hlm sont particulièrement concernés s'agissant des projets de construction neuve en matériaux biosourcés, de rénovations intégrant des matériaux et produits de seconde vie ou encore de renaturation.

Remerciements

Aux membres du Conseil d'Administration*

Collège des Offices Publics de l'Habitat

Cécile BELARD DU PLANTYS, Directrice Générale - Paris Habitat, Sybille D'ALIGNY, Administratrice - Rives de Seine Habitat, Eric LE COZ, Directeur Général - Versailles Habitat, Séverine LEPLUS, Directrice Générale - Val d'Oise Habitat, Olivier ROUGIER, Directeur Général - Plaine Commune Habitat, Damien VANOVERSCHDELDE, Directeur Général - Hauts-de-Seine Habitat

Collège des Entreprises Sociales pour l'Habitat

Stéphane BOUBENNEC, Directeur Ile-de-France - 1001 Vies Habitat, Emmanuel DUNAND, Président du Directoire - ICF Habitat La Sablière, Claire GOUDINEAU, Directrice Générale - Ratp Habitat, Claude KNAPIK, Vice-Président du Conseil d'Administration - Batigère Habitat, Marion OECHSLI, Directrice Générale - Seqens, Bruno ROUSSEAU, Directeur Général Adjoint - Immobilière 3F

Collège des Sociétés Coopératives d'Hlm

Jessica CHIARONI, Directrice Générale - Logial Coop, Daniel CORUBLE, Président - Terralia, Norbert FANCHON, Président - Gambetta, Manuel LAFOREST, Directeur Général - Coopimmo, Frédéric RAGUENEAU, Directeur Général - Les Habitations Populaires, Béatrice ROULENDES, Directrice Générale - Expansiel promotion

Collège des SACICAP

Pierre-François GOUIFFES, Administrateur - Logicap, Cédric LORET, Directeur Général Adjoint - Groupe Polylogis, Laurent LORRILLARD, Administrateur - Scci Arcade, Bruno MOSCARDINI, Directeur Général - Logicap, Jérôme PUELL, Administrateur - Scci Arcade, Jean-Luc VIDON, Administrateur - SNCF Habitat

Délégués départementaux

Délégation 75 : Stéphane BETTIOL, Directeur Général Adjoint - Paris Habitat, Olivier PERRET, Directeur de la Gestion du Patrimoine - I3F

Délégation 77 : Paul GIBERT, Directeur Général - Habitat 77, Armelle HAY, Directrice Générale - MC Habitat - Groupe Essia

Délégation 78 : Elisabeth NOVELLI, Directrice Générale - Seqens Solidarités, Marie-Anne TARAUD, Directrice Générale Adjointe - Batigère Habitat

Délégation 91 : Julien JACQUES, Directeur Service Habitat et Clientèle - Essonne Habitat, Catherine GINER, Directrice des Etudes et Nouvelles Activités - Valophis Sarepa

Délégation 92 : Gilles BADARIOTTI, Directeur Territorial - 1001 Vies Habitat, Salima NEKAA-BOURET, Secrétaire Générale - Colombes Habitat Public

Délégation 93 : Aude DEBREIL, Directrice Maîtrise d'ouvrage & Développement - CDC Habitat Social, Tangi LE ROUX, Directeur Général Adjoint Ressources - Est Ensemble Habitat

Délégation 94 : Claire MICARD, Directrice Générale - Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France, Delphine VALENTIN, Directrice Générale - IDF Habitat

Délégation 95 : Eric DUBERTRAND, Directeur Interrégional Île-de-France - CDC Habitat Social, Corinne POINLANE, Directrice des Politiques Locatives et Territoriales - Val d'Oise Habitat

Aux membres de l'équipe

Direction

Anne-Katrin LE DOEUFF, Directrice

Secrétariat général

Claire GUY, Secrétaire générale, Valérie BAYEUX, Assistante, Mahwa Cissé, Assistante

Communication

Vincent ROUGEOT, Responsable communication

Pôle performance patrimoniale et observation

Céline ORIOL, Responsable de pôle, Anaïs GOY, Chargée de projet production et développement de l'offre, Marie HAVRET, Chargée de projet observation et statistiques, Mathilde ROBERT, Chargée de projet transition écologique et bas carbone

Pôle innovation sociale

Sarah LAFFON, Responsable de pôle, Florent BERGER, Chargé de projet proximité et qualité de service, Carla LECOINTRE, Chargée de projet gestion sociale et attributions, Astrée DOISE, Chargée de projet mutations

Pôle stratégies territoriales

Benoît CHARLES, Responsable de pôle, Odile FRACZEK, Cheffe de projet, Bénédicte MORVANT, Cheffe de projet, Anna POUPON, Cheffe de projet, Camille COCHET, Chargée de projet 95, Jérémie EPSTEIN, Chargé de projet 91, Juliette HUSSON, Chargée de projet 94 - 77, Romane JUILLET, Chargée de projet 92 - 78, Justine LE FORESTIER, Chargée de projet 93



Nous tenons également à remercier chaleureusement nos adhérents pour les **photos** illustrant ce Rapport d'activité : 1001 Vies Habitat, BATIGERE, CDC Habitat, IDF Habitat, Paris Habitat, Toit et Joie - Poste Habitat, RIVP, Valophis Habitat.

* Membres du Conseil constitutif élus en octobre 2024 et Délégués départementaux en novembre 2024.

AORIF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
D'ÎLE-DE-FRANCE

EN SAVOIR PLUS

Infos, actualités, expertises
au service du logement social
en Île-de-France

Rendez-vous sur aorif.org



contact@aorif.org